



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8,52100 Pula-Pola

Poslovni broj P-131/2024-19

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Puli-Pola, po sucu toga suda Andrijani Modrušan, kao sucu pojedincu, u građansko pravnoj stvari tužitelja ARTEMA ERAMOVA iz Banjola, Volme 202, OIB: 17440540025, kojeg zastupa punomoćnik Srđan Simić, odvjetnik u Puli, protiv tuženika ASTRA LILIA d.o.o. Pula, Marianijeva ulica 12, OIB: 57727221570, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon zaključene glavne rasprave 26. kolovoza 2025., održane u prisutnosti tužitelja osobno uz punomoćnika i odsutnosti uredno pozvanog tuženika, 10. listopada 2025. objavio i

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Nalaže se tuženiku ASTRA LILIA d.o.o., Pula, Marianijeva ulica 12, OIB: 57727221570 da tužitelju ARTEM ERAMOVU, OIB: 17440540025, Banjole, Medulin, Volme 202, izda tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na 63008/122510 dijela nekretnine - stana u zemljišnim knjigama označen kao 33. Suvlasnički dio: 1/36 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u podrumu, a koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, ukupne površine 68,81 m², a koji se stan nalazi u stambenoj zgradi na Verudi, izgrađenoj na kč.br. 4720/1 ZGR., kč.br. 5184/8, kč.br. 5184/9 i kč.br. 5185/5 sve upisano u zk.ul. 19681 k.o. Pula, u roku od 15 dana, jer će istu u protivnom po pravomoćnosti zamijeniti ova presuda.“

II Djelomično se prihvaća eventualno kumulirani tužbeni zahtjev koji glasi:

„Nalaže se tuženiku ASTRA LILIA d.o.o. da tužitelju Artemu Eramovu isplati iznos od 63.008,00 EUR zajedno sa zateznom kamatom tekućom od 26. veljače 2024. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja, sve u roku od 15 dana.“

III Odbija se dio eventualnog kumuliranog zahtjeva tužitelja kojim potražuje isplatu zateznih kamata na iznose od:

4.485,00 € od 16. svibnja 2023. do 25. veljače 2024.

5.967,00 € od 29. srpnja 2023. do 25. veljače 2024.

52.556,00 € od 9. rujna 2023. do 25. veljače 2024., kao neosnovan.

IV Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka 4.746,46 EUR zajedno sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude 10. listopada 2025. pa do isplate, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je s tuženikom zaključio ugovor o poslovnoj suradnji – zajedničkom investiranju u kupnju nekretnine - stana u zemljišnim knjigama označen kao 33. Suvlasnički dio: 1/36 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u podrumu, a koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, ukupne površine 68,81 m², a koji se stan nalazi u stambenoj zgradi na Verudi, izgrađenoj na kč.br. 4720/1 ZGR., kč.br. 5184/8, kč.br. 5184/9 i kč.br. 5185/5 sve upisano u zk.ul. 19681 k.o. Pula. Sukladno ugovornim obvezama Artem Eramov uplatio je ukupan iznos od 63.008,00 € na ime ulaganja u kupovinu nekretnine dijelom u korist Financijske Agencije kao jamčevinu, dijelom na račun tuženika, te je trgovačko društvo Astra Lilia d.o.o. i kupilo predmetnu nekretninu za kupoprodajnu cijenu od 122.510,00 €. Temeljem čl. 3.2. citiranog ugovora prije prodaje predmetnog stana trećim osobama tužitelj se ima smatrati suvlasnikom predmetnog stana u omjerima u kojima je sudjelovao u kupoprodaji, te je obavezan dati suglasnost za njegovu prodaju. Kako je tužitelj tuženiku za kupnju predmetne nekretnine dao 63.008,00 € od ukupno plaćenih 122.510,00 €, to njegov suvlasnički udio na predmetnoj nekretnini iznosi 63008/122510 dijela pa predlaže da sud nakon provedenog postupka naloži tuženiku izdavanje tabularne isprave.

1.1. Tužitelj tijekom postupka ističe kako iz dokumentacije priložene spisu nedvojbeno proizlazi da je tužitelj u sklopu poslovnog odnosa s tuženikom izvršio uplate u korist financijske agencije 15. svibnja 2023. u iznosu od 4.485,00 € na ime jamčevine za kupnju predmetne nekretnine, iznos od 5.967,00 € 28. srpnja 2023. za kupnju nekretnine po prvom ugovoru o poslovnoj suradnji, a koja kupoprodaja nije realizirana te je povrat jamčevine izvršen u korist računa tuženika, te da je konačno tužitelj uplatio iznos od 52.556,00 € 8. rujna 2023. u korist žiro računa tuženika, koji je iznos kasnije iskorišten za kupnju predmetne nekretnine. Nije sporno da je tuženik predmetnu nekretninu stekao na temelju odluke suda. Međutim isto tako ne bi trebalo biti sporno da su tužitelj i tuženik sklopili pravni posao kojim je tužitelj stekao pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva. Naime člankom 3.2. ugovora stranke su jasno definirale svoju volju u smislu da je tužitelj suvlasnik predmetne nekretnine razmjerno udjelu u kupoprodajnoj cijeni nekretnine.

1.2. Tužitelj nije imao namjeru ustati ovom tužbom da nije došlo do smrti zakonskog zastupnika tuženika Alexandera Fedyushina, koji je u ime tuženika potpisao ugovor i s kojim je postojao jasan dogovor o prodaji predmetne nekretnine i diobi dobiti sukladno ugovoru. Međutim nakon smrti zz tuženika situacija se zakomplicirala, obzirom je došlo do spora između nasljednika pokojnog zz tuženika (koji je ujedno i bio suvlasnik u tuženika). Trenutna situacija je takva da se tuženiku ne može imenovati novi zakonski zastupnik koji bi imao sve ovlasti predviđene zakonom o trgovačkim društvima, već je Trgovački sud u Pazinu imenovao privremenog upravitelja koji nema ovlasti otuđenja ili opterećenja nekretnine i samim

time svrha pravnog posla između tužitelja i tuženika je dovedena u pitanje, a također postoji i opasnost nastupanja stečaja tuženika. Pravni posao između parničnih stranaka bio je dogovoren kao posao u kojem će se relativno brzo (unutar godinu dana) moći ostvariti profit od prodaje nekretnine. Također volja stranaka je bila da je tužitelj suvlasnik predmetne nekretnine nakon njezinog stjecanja pa sve do trenutka prodaje. Osim što je činjenica da je tužitelj suvlasnik nekretnine izričito ugovorena u čl. 3.2. ugovora, i daljnja utanačenja iz tog članka – da je za sve pravno relevantne koje se tiču predmetne nekretnine potrebna suglasnost tužitelja – ukazuju na stvarnu volju stranaka. Tuženik nije mogao, a i dalje ne može, otuđiti ili opteretiti predmetnu nekretninu bez suglasnosti tužitelja, a takva suglasnost je odlika priznavanja više vlasti, odnosno suvlasništva tužitelja na predmetnoj nekretnini. U konkretnom slučaju ispunjene su sve pretpostavke iz čl. 115. i dr. Zakona o vlasništvu za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla. Ugovor je sklopljen u pismenoj formi, pravni posao je valjan, ne stječe se vlasništvo preko granica otuđivateljeve ovlasti, te postoji valjano očitovanje volje vlasnika nekretnine. Predmetni pravni posao ne predstavlja valjanu osnovu za upis vlasništva u zemljišne knjige iz prostog razloga jer isprava po sadržaju i obliku ne odgovara pravilima zemljišnoknjižnog prava, ali ta isprava odgovara pravilima Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za stjecanje prava vlasništva. Tužitelj od suda ovdje ne traži odluku kojom bi tužitelj stekao vlasništvo dijela predmetne nekretnine na temelju odluke suda, već traži da sud kao prethodno pitanje utvrdi da je tužitelj ispunio pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na dijelu nekretnine na temelju pravnog posla s tuženikom, i da usvoji obveznopravni zahtjev tužitelja na izdavanje tabularne isprave na način da obveže tuženika na izdavanje tabularne isprave za suvlasnički udio od 63008/122510 dijela nekretnine. Tužbeni zahtjev je obveznopravne, a ne stvarnopravne naravi.

1.3. Ukoliko sud bude utvrdio da tužitelj nema pravo na izdavanje tabularne isprave, kao i činjenicu da je potpuno neizvjesno kada će tuženik biti u mogućnosti ispuniti svoju ugovornu obvezu – prodati predmetnu nekretninu i isplatiti tužitelju razmjerni dio dobiti uz povrat inicijalnog ulaganja, kao i na opasnost nastupanja stečajnog postupka obzirom da prema bilanci tuženika (javno objavljena na stranicama RGFI 21. veljače 2025. – nakon zaključenja prethodnog postupka) isti posluje s gubitkom u posljednje dvije fiskalne godine (2023. s gubitkom od 3.121,80 € i 2024. s gubitkom od 7.990,13 €) da su poslovni prihodi drastično u padu (10.677,24 € u 2023. godini naspram 6.825,07 € u 2024. godini) uz istovremeno povećanje rashoda (13.798,86 € u 2023. i 14.815,10 € u 2024. godini), postoji ozbiljna opasnost da tužitelj neće dočekati ispunjenje obveza tuženika iz ugovora o poslovnoj suradnji, niti će biti u mogućnosti namiriti svoje potraživanje u vidu zajedničkog ulaganja, to tužitelj potražuje povrat iznosa od 63.008,00 € zajedno s zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznose od 4.485,00 € od 16. svibnja 2023., 5.967,00 € od 29. srpnja 2023., te 52.556,00 € od 9. rujna 2023. Stoga tužitelj postavlja i *eventualno kumulirajući tužbeni zahtjev koji glasi :*

„Nalaže se tuženiku ASTRA LILIA d.o.o. da tužitelju Artemu Eramovu isplati iznos od 63.008,00 € zajedno s zakonskom zateznom kamatom koja se obračunava sukladni čl. 29. Zakona o obveznim odnosima i koja teče na iznose od:

4.485,00 € od 16. svibnja 2023.

5.967,00 € od 29. srpnja 2023.

52.556,00 € od 9. rujna 2023.

sve do konačne isplate, kao i da tužitelju naknadi parnični trošak, sve u roku od 15 dana.“

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu u bitnom naveo da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti, dok se na eventualno kumulirani zahtjev nije očitovao odnosno nije ga osporio.

3. Tijekom postupka pročitani su ugovor o zajedničkom investiranju, potvrde o uplatama, izvadak iz zemljišnih knjiga, izvadak iz sudskog registra, očitovanje FINA-e, izvadak iz Jedinstvenog registra osoba MUP RH za tužitelja te je saslušan tužitelj.

4. Tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan, eventualno kumulirani zahtjev tužitelja je djelomično osnovan.

5. U ovoj pravnoj stvari sporna je osnovanost zahtjeva tužitelja za izdavanje tabularne isprave za upis prava suvlasništva na 63008/122510 dijela nekretnine - stana u zemljišnim knjigama označen kao 33. Suvlasnički dio: 1/36 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u podrumu, a koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, ukupne površine 68,81 m², a koji se stan nalazi u stambenoj zgradi na Verudi, izgrađenoj na kč.br. 4720/1 ZGR., kč.br. 5184/8, kč.br. 5184/9 i kč.br. 5185/5 sve upisano u zk.ul. 19681 k.o. Pula.

5.1. Eventualno kumulirani tužbeni zahtjev tuženik nije osporio.

6. Radi utvrđenja spornih činjenica sud je odredio i proveo dokaz pribavom podataka FINE o uplatama i uplatiteljima, izvršio uvid u Ugovor i isprave uložene u sudski spis i saslušao tužitelja u svojstvu parnične stranke.

7. Tužitelj je u svom iskazu naveo da je prije dvije godine upoznao tadašnjeg direktora tuženika Aleksandra Fedyushina, tada da su cijene nekretnina u RH bile znatno porasle, a direktor tuženika da mu je predložio da zajedno sudjeluju na javnim dražbama koje provodi FINA s ciljem zajedničke kupoprodaje odnosno kupnje nekretnina. Zbog toga da su se obratili javnom bilježniku kako bi saznali koje se nekretnine nude i onda da su sklopili dva ugovora za sudjelovanje na dvije dražbe. Prema prvom ugovoru da kupoprodaja na javnoj dražbi nije bila realizirana, ali da se sjeća da je uplatio jamčevinu za sudjelovanje u javnoj dražbi no da ne zna o kojem je iznosu riječ, misli da je to bilo 6.000,00 ili 7.000,00 Eura, o tome da postoji dokumentacija i dokaz o uplati. Koliko se sjeća tuženik da je nakon te neuspjele javne dražbe prema prvom ugovoru od FINA-e zatražio da se ta jamčevina prizna na drugoj dražbi odnosno na dražbi prema drugom ugovoru kojeg su bili sklopili, tako da taj iznos njemu osobno nije bio vraćen. Prema drugom ugovoru zajedno s tuženikom da je sudjelovao na javnoj dražbi za nekretninu na adresi Veruda 13, Pula i tu da su nekretninu zajedno kupili na javnoj dražbi. Naime, tužitelj tvrdi da je uplatio ½ iznosa na ime jamčevine i ½ kupoprodajne cijene s time da je jamčevinu uplatio FINA-i, a ½ kupoprodajne cijene da je uplatio na račun tuženika koji da je potom tim novcem platio kupljenu nekretninu sve sukladno ugovorima koje su sklopili. Tužitelj misli da je na račun tuženika na ime te kupoprodaje uplatio iznos od 52.000,00 Eura no o točnom iznosu da postoje dokazi o uplati. Tužitelj smatra da je prema ugovoru kojeg je sklopio s tuženikom stekao suvlasništvo nekretnine koja je kupljena na javnoj dražbi i zato da je ustao ovom tužbom jer želi da bude upisan kao vlasnik svojeg udjela toga stana razmjerno iznosu kojeg je za njega platio.

7. Financijska agencija (u daljnjem tekstu: Agencija) je uvidom u spis Ovr-3474/2018 utvrdila kako je Zaključkom o prodaji Općinskog suda u Puli-Puli posl.br.: Ovr-3474/2018-51 od 16. svibnja 2023. određena prodaja nekretnine: „37. suvlasnički dio: 1/75 etažno vlasništvo (E-37) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na 4. katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika, lođe i pokrivene terase, ukupne površine 52,85 m², upisane u zk.ul. 22220, kč.br. 5055/7, k.o. Pula.” Za sudjelovanje u dražbi za ID nadmetanja 43820, jamčevina je iznosila 6.630,00 eura. Dana 27. srpnja 2023. Agencija je evidentirala uplatu uplatitelja ASTRA LILIA d.o.o. u iznosu od 663,00 eura te dana 28. srpnja 2023. uplatu uplatitelja ARTEM YERAMOV u iznosu od 5.967,00 eura (koji je uplatu izvršio s OIB-om ASTRA LILIA d.o.o.). Ukupno uplaćena jamčevina s OIB-om ASTRA LILIA d.o.o. je bila 6.630,00 eura.

7.1. Agencija ukazuje kako se uplatiteljem jamčevine smatra osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu na broj uplate (PNB) sukladno čl. 12 st. 3. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine br. 156/14 i 1/19, 28/21, 9/23).

7.2. Dana 23. kolovoza 2023. Agencija je zaprimila Zaključak Općinskog suda u Puli-Pola posl.br. Ovr-3474/2018-60 od 21. Kolovoza 2023. kojim se Agenciji nalaže povrat jamčevine uplatitelju ASTRA LILIA d.o.o. u iznosu od 6.630,00 eura po čemu da su postupili te izvršili povrat 7. rujna 2023. na račun uplatitelja ASTRA LILIA d.o.o.

7.2. Uvidom u spis Ovr-416/2021 Agencija je utvrdila kako je Zaključkom o prodaji Općinskog suda u Puli-Pola posl.br.: Ovr-416/2021-39 od 2. ožujka 2023. određena prodaja nekretnine: “33. Suvlasnički dio: 1/36 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u podrumu, a koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, površine 68,81 m², na kč.br. 4720/1 ZGR., 5184/8, 5184/9 i 5185/5, upisana u zk.ul. 19681, k.o. Pula.“

7.3. Za sudjelovanje u dražbi za ID nadmetanja 42769 jamčevina je iznosila 8.970,00 eura. Dana 15. svibnja 2023. Agencija je evidentirala uplatu uplatitelja ARTEM YERAMOV u iznosu od 4.485,00 eura (koji je uplatu izvršio s OIB-om ASTRA LILIA d.o.o., te 16. svibnja 2023. uplatu uplatitelja ASTRA LILIA d.o.o. u iznosu od 4.485,00 eura. Ukupno uplaćena jamčevina s OIB-om ASTRA LILIA d.o.o. je bila 8.970,00 eura.

7.4. Rješenjem o dosudi posl. broj Ovr-416/2021-55 od 16. kolovoza 2023. nekretnina je dosuđena ponuditelju ASTRA LILIA d.o.o. te je 8. rujna 2023. na računu za evidenciju kupovnine evidentirana uplata razlike kupovnine u iznosu od 113.540,00 eura od strane uplatitelja ASTRA LILIA d.o.o. Dana 19. siječnja 2024. Agencija je zaprimila Rješenje o namirenju posl. broj Ovr-416/2021-86 od 28. prosinca 2023., te je o provedenom namirenju obavijestila sud 25. siječnja 2024.

7.5. Napominju kako je za navedeno namirenje iskorištena jamčevina i razlika kupovnine uplatitelja ASTRA LILIA d.o.o.

8. Tužitelj i tuženik su sklopili dva Ugovora o zajedničkom investiranju za kupnju nekretnine na dražbama Republike Hrvatske i to ugovor br. 017/01 od 9. svibnja 2023. te br. 019/2 od 26. srpnja 2023. (u daljnjem tekstu: Ugovor)

8.1. Iz Ugovora br. 017/01 od 9. svibnja 2023. utvrđeno je da su tužitelj i tuženik postigli sporazum o zajedničkom udruživanju financijskih, profesionalnih i poslovnih napora i sposobnosti kako bi stekli nekretninu na dražbi br. 42769. Stan k.č.br. 4720/1 ZGR – stan u prizemlju, površina 68 m² na adresi Veruda 13 u Puli.

Temeljem tog ugovora tužitelj se obvezao uplatiti 4.485,00 EUR na ime jamčevine te ½ cijene koja bude postignuta na dražbi. Iz uplatnice (list 13 spisa) utvrđeno je da je na račun tuženika tužitelj 8. rujna 2023. uplatio kao pozajmicu iznos od 52.556,00 EUR. Dakle tužitelj je uplatio ukupno 57.041,00 EUR.

8.2. Iz Ugovora br. 019/2 od 26. srpnja 2023. utvrđeno je da su tužitelj i tuženik postigli sporazum o zajedničkom udruživanju financijskih, profesionalnih i poslovnih napora i sposobnosti kako bi stekli nekretninu na dražbi br. 43820. Stan k.č.br. 50557, na 4. katu, površine 52,85 m² na adresi Banovčeva 7 u Puli. Temeljem tog ugovora tužitelj je uplatio 5.967,00 EUR na ime jamčevine.

8.3. Iz potvrde FINE utvrđeno je da je iznos od 5.967,00 EUR bio uplaćen kao jamčevina za kupovinu nekretnine koja na javnoj dražbi nije realizirana pa da je taj iznos vraćen tuženiku. Naime, tužitelj je uplate jamčevine vršio na način da se FINI predstavljao OIB-om tuženika pa je to jamstvo vraćeno tuženiku.

9. Tužitelj je dokazao da je s tuženikom imao sporazum o zajedničkom investiranju na javnoj dražbi, zatim je dokazao da je na račun FINE kao jamčevinu u postupcima za dvije javne dražbe uplatio iznos od 4.485,00 EUR i 5.967,00 EUR, da je preostalih 52.556,00 EUR uplatio na račun tuženika uz napomenu da je riječ o pozajmici.

9.1. Iz Ugovora je utvrđeno da su tužitelj i tuženik kao ugovorne strane udružili svoja financijska sredstva za stjecanje nekretnina radi daljnje preprodaje.

9.2. Iz očitovanja FINE utvrđeno je da je kao kupac na javnim dražbama sudjelovao tuženik.

9.3. Svrha ugovornog odnosa između stranaka ugovorena je točkom 3.1. Ugovora i odnosi se na daljnju preprodaju predmetnih nekretnina radi zarade. Dakle, svrha njihova pravnog odnosa definirana je Ugovorom i nije se odnosila na stjecanje prava vlasništva/suvlasništva unatoč nazivu toga Ugovora.

9.4. Činjenica jest da su stranke točkom 3.2. Ugovora dogovorile da je prije prodaje stana tužitelj potpuni suvlasnik objekta (stana) razmjerno udjelu u kupnji. No, Ugovorom se tuženik nije obvezao tužitelju izdati tabularnu ispravu, a tužbeni zahtjev tužitelj usmjeren je na izdavanje tabularne isprave. Kako je gore navedeno svrha njihova odnosa definirana je Ugovorom i nije se odnosila na stjecanje prava suvlasništva već je svrha bila daljnja preprodaja radi stjecanja zarade. Ugovorna odredba da tuženik bez dogovora s tužiteljem ne može poduzimati pravno značajnije radnje također potvrđuje zaključak suda da intencija njihova pravnog posla nije bila tužiteljevo stjecanje prava suvlasništva jer da je tome tako onda ne bi imalo potrebe dogovarati da je za pravno značajnije radnje potrebna suglasnost tužitelja već bi to proizlazilo iz suvlasništva na toj nekretnini.

9.5. Uplata iznosa od 52.556,00 EUR izvršena je kao pozajmica tuženiku pa i iz tog opisa plaćanja jasno proizlazi da intencija nije bila stjecanje prava vlasništva.

9.6. Sud je kao neosnovan odbio tužbeni zahtjev tužitelja cijeneći da nisu ispunjene pretpostavke za izdavanje tabularne isprave jer se tuženik Ugovorima nije obvezao na izdavanje iste, a tužitelj nije postavio tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva. Zbog navedenog odlučeno je kao u točki I izreke ove presude.

10. Uvidom u vlasnički list za predmetnu nekretninu stan na Verudi 13 koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 4720/1 ZGR, k.o. Pula utvrđeno je da dolazi upisan kao vlasnik tuženik ASTRA LILIA d.o.o. odnosno da nije realiziran cilj koji su stranke imale – preprodaja radi zarade.

10.1. Time nije ispunjena niti Ugovorna obveza koja proizlazi iz članka 3.3. Ugovora u kojem su se stranke sporazumjele da će tuženik po prodaji predmetnog stana isplatiti tužitelju sredstva ostvarena prodajom na bilo koji bezgotovinski način koji njemu bude odgovarao.

11. Kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi. Obveza vraćanja, odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala (čl. 1111. st. 1. i 3. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23.).

11.1. Obzirom na navedena utvrđenja budući da stranke nisu realizirale svoj cilj preprodaje predmetne nekretnine, osnovanim je temeljem čl. 1111. st. 3. Zakona o obveznim odnosima, utvrđen eventualno kumulirani zahtjev tužitelja za isplatom iznosa od 52.556,00 EUR na ime pozajmice (za plaćanje dijela kupoprodajne cijene koja je izrecitirana na dražbi) uplaćenih dana 8. rujna 2023. te iznosa uplaćenih kao jamstvo za sudjelovanje na javnoj dražbi i to 4.485,00 EUR uplaćenih 15. svibnja 2023. i 5.967,00 EUR uplaćenih 28. srpnja 2023. Zbog navedenog odlučeno je kao u točki II izreke ove presude.

11.2. Tužitelj ima pravo na isplatu zatezne kamate, ali ne kako je to zatražio od dana plaćanja svakog pojedinog iznosa već od dana podnošenja zahtjeva, odnosno tužbe u ovoj pravnoj stvari, odnosno od 26. veljače 2024. i to temeljem čl. 1115. Zakona o obveznim odnosima. Tuženik se u konkretnom slučaju ne može smatrati nepoštenim stjecateljem jer je stekao temeljem Ugovora pa stoga tužitelja pripada zatezna kamata od podnošenja zahtjeva. Zbog navedenog odlučeno je kao u točki III izreke ove presude.

12. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14. i 70/19. – dalje: ZPP), kojom je određeno da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj stranci nadoknaditi troškove postupka. Uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora i odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23, nadalje Tarifa) tužitelju pripada trošak za sastav tužbe Tbr.7.1. (250 bodova), za zastupanje na ročištima 17 siječnja 2025., 1. srpnja 2025. i 26. kolovoza 2025. (3x250 bodova), za sastav tri obrazložena podneska Tbr.8.1. (3x250 bodova), te za zastupanje na ročištu za objavu (50 bodova) ukupno 1800 bodova što uvećano za vrijednost boda i PDV iznosi 4.500,00 Eura.

12.1. Osim navedenog sud je tužitelju kao opravdani trošak priznao i trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosu od po 123,23 Eura, ukupno 246,46 Eura.

12.2. Ukupni parnični trošak iznosi 4.746,46 EUR, a dužan ga je tužitelju namiriti tuženik jer je ovu parnicu izgubio.

U Puli 10. listopada 2025.

S u d a c
Andrijana Modrušan

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u 3 istovjetnih primjeraka, u roku od petnaest (15) dana od dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:

- tužitelju po punomoćniku uz rješenje o sudskoj pristojbi na presudu
- tuženiku

Broj zapisa: **9-3087d-b68e1**

Kontrolni broj: **0caae-5a298-49f0e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.